

Erläuterung zu BG 30g

(Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes des Grundvermögens für Neubauten und bauliche Veränderungen ausgenommen Geschäftsgrundstücke)

Gesetzeszitate ohne nähere Bezeichnung beziehen sich auf das Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955) in der geltenden Fassung.

- 1** Bedienstete der Gemeinden können für das zuständige Finanzamt tätig werden (Verordnung gem. § 80a BewG).
- 2** Die Einstufung in die Grundstückshauptgruppe (Einfamilienhaus, Mietwohngrundstücke usw) erfolgt nach den Bestimmungen des § 54 BewG.
- 3** Wenn der/die Gebäudeeigentümer/in nicht mit dem/der Grundstückseigentümer/in ident ist, sind die vertraglichen Vereinbarungen (z.B. Superädifikatsvertrag) in Kopie der Erklärung anzuschließen. Teile eines Gebäudes können nicht als eigene wirtschaftliche Einheit bewertet werden (z.B. Dachbodenausbau).
- 4** **Zustellungsbevollmächtigte/r** sind z.B. eine Hausverwaltung, Steuerberater/in.
Bescheidempfänger/in gem. § 81 Abs. 2 BAO
Wenn ein Grundstück im Eigentum mehrerer Personen steht so haben diese hierfür eine Person aus ihrer Mitte oder eine/n gemeinsame/n Bevollmächtigte/n der Abgabenbehörde gegenüber als vertretungsbefugte Person namhaft zu machen; diese Person gilt solange als zur Empfangnahme von Schriftstücken der Abgabenbehörde ermächtigt, als nicht eine andere Person als Zustellungsbevollmächtigte/r namhaft gemacht wird. Solange und soweit eine Namhaftmachung nicht erfolgt, kann die Abgabenbehörde eine der zur Erfüllung der Pflichten in Betracht kommenden mehreren Personen als Vertreter mit Wirkung für die Gesamtheit bestellen.
- 5** Für die Berücksichtigung der Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. a BewG ist eine gesetzliche Mietzinsbeschränkung erforderlich. Eine solche liegt vor, wenn
 - ein Friedenskronenzins,
 - ein Kategoriemietzins nach dem Mietrechtsgesetz,
 - ein Nutzungsentgelt bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmungen oder
 - ein Entgelt nach landesgesetzlichen Wohnbauförderungen entrichtet wird.Für die Kürzung nicht anerkannt werden allfällige Mietzinsbeschränkungen bei Eigentumswohnungen, eigengenutzten Wohnungen, Hausbesorgerwohnungen, leer stehenden Wohnungen und Wohnungen mit frei vereinbarter oder angemessener Miete nach dem Richtwertgesetz.
- 6** Hinsichtlich der Zuordnung in die Bauweise ist entscheidend, welche Materialien bei der tragenden Konstruktion überwiegen.
- 7** Für die Beurteilung der baulichen Ausführung ist der Merkmalskatalog gemäß Anlage zu § 53 a BewG 1955 maßgebend. Bei den nachstehenden Kriterien handelt es sich um einen Auszug jener Merkmale, die für die Beurteilung insbesondere von Bedeutung sind.
Sind bei Gebäuden oder Gebäudeteilen einzelne Merkmale üblicherweise nicht vorhanden, sind sie nicht zu beachten. Maßgeblich für die Einstufung ist die im Durchschnitt zutreffende Güte der Ausführung. Bei Ankreuzen zweier (nebeneinander liegender) Bauausführungen wird bei der Berechnung des Einheitswertes ein Mittelwert berücksichtigt.

sehr einfach

- Stroh-, Schindel- oder Pappdach
- Holzbalkendecke
- WC außerhalb der Wohnung(en)
- Kein Badezimmer
- Unverputzt oder einfacher Putz
- Teilweise Einfachfenster

mittel

- Doppelte Ziegel-, Presskies- oder Faserzementplatteneindeckung (gewellt)
- Gewölbe oder Holzbalkendecke
- WC und Badezimmer in der überwiegenden Anzahl der Wohnungen
- Einfacher Putz
- Doppelfenster, Holzverbundfenster

sehr gut

- Naturschiefereindeckung, Dächer mit besonderer Wärmeisolierung
- Massiv- oder Fertigteildecken
- Zusätzliche Badezimmer und/oder Toiletten in den Wohnungen
- Edelputz oder Verkleidungen mit Natur- oder Verblendstein oder Wärmeisolierung der Fassade
- Metall-, Kunststoff-, Edelholzfenster, Isolierverglasung

einfach

- Einfache Ziegeleindeckung
- Gewölbe oder Holzbalkendecke
- WC und Badezimmer in einigen Wohnungen
- Einfacher Putz
- Überwiegend Doppelfenster

gut

- Faserzementplatten-, Blecheindeckung
- Massiv- oder Fertigteildecken
- WC und Badezimmer in allen Wohnungen
- Edelputz
- Doppelfenster, Holzverbundfenster

8 Weitere Angaben zum Gebäude:

Gebäude(teil) oder Nebengebäude

Die Gebäude(teile) sind getrennt anzuführen nach:

- Art der Nutzung (Keller, Erdgeschoss usw),
- Baujahr,
- Bauweise und
- Abweichungen.

Als Baujahr gilt:

1. Das Jahr der **ersten** tatsächlichen Benützung oder Vermietung des Gebäudes oder Gebäudeteiles.
2. Wurde **vor diesem Zeitpunkt** die Benützung durch die Behörde für zulässig erklärt (z.B. Fertigstellungsanzeige) ist dieses Kalenderjahr als Baujahr einzutragen.
3. Bei noch nicht benützungsfertigen Gebäuden (Gebäudeteilen) ist „i.B.“ (in Bau) einzutragen.

Nutzbare Fläche (in m²; max. auf eine Kommastelle runden) ist die Gesamtfläche der insbesondere für Wohnzwecke, für gewerbliche Zwecke oder für öffentliche Zwecke nutzbar ausgestatteten Räume einschließlich der Nebenräume und Wandnischen (Einbauschränke) sowie einschließlich der für die erwähnten Zwecke nutzbar ausgestatteten Keller- und Dachbodenräume; Garagen sind in die nutzbare Fläche einzubeziehen. Die Wandstärke ist bei der Berechnung der nutzbaren Fläche außer Betracht zu lassen. Räume oder Teile von Räumen, die weniger als 150 cm hoch sind, sowie Treppen, Stiegenhäuser, Gänge, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der nutzbaren Fläche nicht einzubeziehen. Zur nutzbaren Fläche in Kellergeschossen zählen z.B. Kellerstüberl, Kinderspielraum, Sauna, WC und Duschaum, Werkstätte, Hobbyraum. Nicht in die nutzbare Fläche einzubeziehen sind: Heizräume, Kohlenkeller, Gänge, Waschküchen, Abstellräume.

Die **bebaute Fläche** (in m²; max. auf eine Kommastelle runden) ist am Gebäude von Außenkante zu Außenkante zu messen.

Offene Terrassen gehören nicht zur bebauten Fläche.

Ein Dachgeschoss ist nur anzuführen, wenn es nutzbar ausgestattet ist (z.B. Mansarde).

Bei der **Höhe** (in Meter, runden auf eine Kommastelle: z.B. 3,1) ist die Deckenstärke mitzuberechnen.

Bei mehrgeschossigen Bauten ist die Höhe geschossweise, von der Fußbodenoberkante bis Fußbodenoberkante des nächsten Geschosses gemessen, anzugeben.

Beim obersten Geschoss wird die Höhe von der Fußbodenoberkante bis zur Oberkante der Tragdecke gemessen.

Bei unterschiedlicher Höhe, z.B. Dachgeschossausbauten, ist ein Durchschnittswert anzugeben.

Umbauter Raum (in m³, runden auf maximal eine Kommastelle) ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt (Berechnung: Bebaute Fläche x Höhe).

Bei unregelmäßigen Grundrissen bestehen keine Bedenken bei der Ermittlung der Kubatur auf eine sehr aufwändige exakte Berechnung zu verzichten, wenn sich die vernachlässigte Fläche nur unwesentlich auf das Ergebnis auswirkt.

9 Bei **Abweichungen der Bauweise und/oder der Baumerkmale** (Bauausführung) von Gebäuden/Gebäudeteilen oder Nebengebäuden zum Hauptgebäude:

Beispiel:

Weitere Angaben zum Gebäude 8						Bitte gesamten Gebäudebestand anführen!
Gebäude(teil) oder Nebengebäude	Baujahr	Nutzbare Fläche (m ²)	Bebaute Fläche (m ²)	Höhe (m)	Umbauter Raum (m ³)	Abweichungen von Baumerkmalen 9 des Hauptgebäudes
<i>Als Abstellraum, Heizraum o.ä. genutzte Kellerräume</i>	2006		70,0	2,9	203,0	
<i>Für Wohn- oder gewerbliche Zwecke genutzte Kellerräume</i>	2006	25,0	30,0	2,9	87,0	
<i>Erdgeschoss</i>	1950	50,0	65,0	3,0	195,0	Bauausführung: mittel - gut
<i>Erdgeschoss - Zubau</i>	2006	75,0	100,0	3,0	300,0	
<i>Nebengebäude freistehend (z.B. Garagen, Werkstätten)</i>	2005	32,0	40,0	3,0	120,0	Bauausführung: gut, keine Heizung
<i>Wintergarten</i>	2006	20,0	25,0	3,0	75,0	Bauweise: Holz-, Fachwerkgebäude

Information

Der Einheitswert ist Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer, weiters für die Erbschafts- und Schenkungssteuer, für die Grunderwerbsteuer, wenn der Wert der Gegenleistung nicht bestimmbar ist.

Grundsteuerbefreiungen: Über das Vorliegen dauernder Grundsteuerbefreiungen (z.B. öffentliche Verkehrswege) entscheidet das zuständige Finanzamt.

Auf Grund von Landesgesetzen können unter bestimmten Voraussetzungen von den Gemeinden zeitlich begrenzte Grundsteuerbefreiungen insbesondere für neu geschaffene (geförderte) Wohnobjekte gewährt werden.

Der diesbezügliche Antrag ist an die jeweils zuständige Gemeinde zu richten.